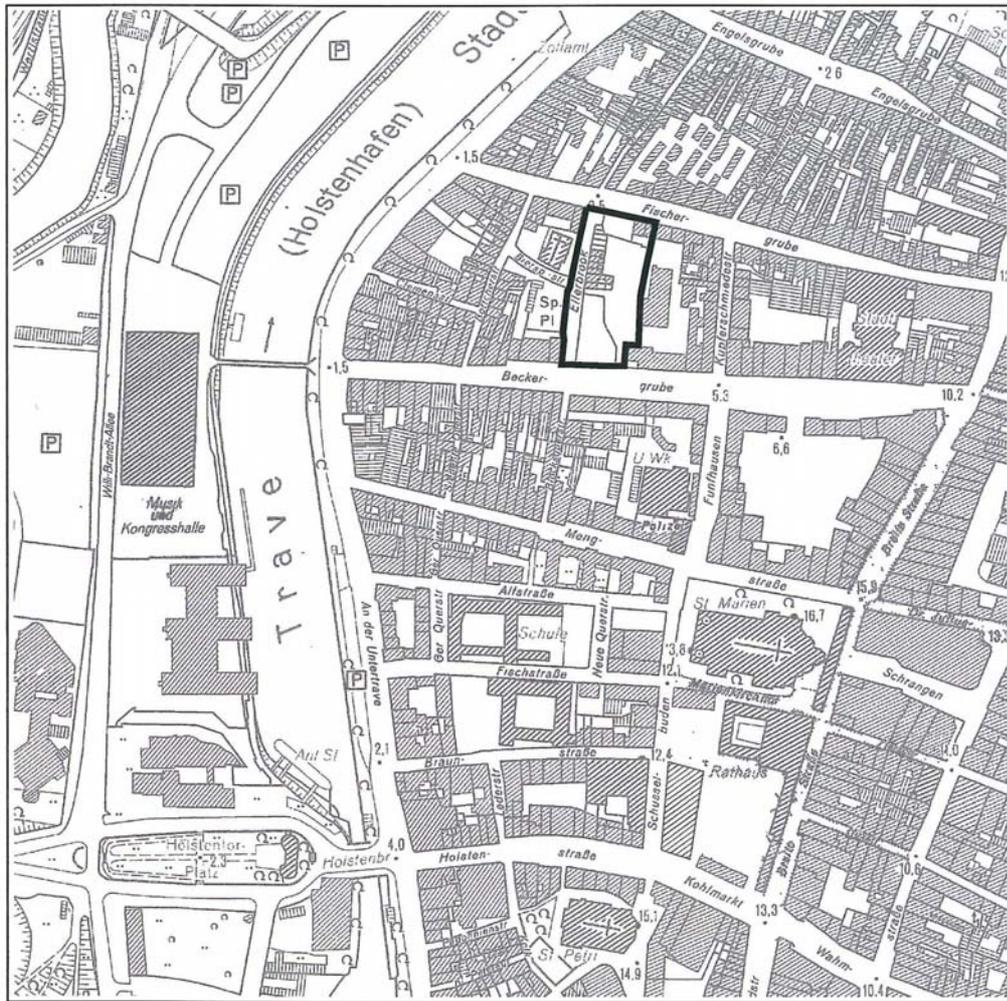


## BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 01.12.04 – Beckergrube / Ellerbrook  
Diese Begründung enthält keine Umweltprüfung und keinen Umweltbericht  
gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB.

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
Fassung vom 27.10.2008



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Inhalt

<b>1 Städtebauliche Vergleichswerte</b>	<b>3</b>
1.1 Flächenwerte	3
<b>2 Auswahl des Verfahrens</b>	<b>3</b>
<b>3 Plangebiet</b>	<b>3</b>
<b>4 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
4.2 Bisherige Festsetzungen	4
4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen	4
<b>5 Planungsgrundsätze</b>	<b>4</b>
5.1 Ziel und Zweck der Planung	4
<b>6 Inhalt der Planung</b>	<b>5</b>
6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	5
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	5
6.1.3. Bauweise	6
6.2 Gestaltung	6
6.3 Verkehrliche Erschließung	7
6.4 Stellplätze und Garagen	7
6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	7
6.5.1. Versorgung	7
6.5.2. Entsorgung	7
6.6 Grün- und Freiflächen	7
6.7 Emissionen / Altlasten	8
6.7.1. Lärm	8
6.7.2. Altlasten	8
6.8 Denkmalpflege / Archäologie	8
6.9 Hochwasserschutz	8
<b>7 Kosten und Finanzierung</b>	<b>8</b>

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Geltungsbereich davon	ca.	6.490 m <sup>2</sup>
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	4.083 m <sup>2</sup>
- Mischgebiet (MI)	ca.	1.200 m <sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.207 m <sup>2</sup>

## 2 Auswahl des Verfahrens

Die Brachegrundstücke im Plangebiet zwischen Fischergrube, Ellerbrook und Beckergrube sind Folge der Kriegszerstörung der westlichen Altstadt von Lübeck und seit dieser Zeit nahezu unbebaut. Die unbebauten Flächen werden zurzeit als öffentlicher Parkplatz bzw. privater Stellplatz genutzt. Im Ellerbrook stehen innerhalb des Plangebietes fünf zweigeschossige Wohnhäuser, in der Fischergrube zwei drei- bis viergeschossige traufständige Wohngebäude.

Durch die Wiedernutzbarmachung und Bebauung der seit der Kriegszerstörung unbebauten Flächen im Plangebiet wird durch die Stadtreparatur eine Attraktivitätssteigerung der Altstadt erreicht. Der Bebauungsplan ermöglicht unmittelbar bevorstehende Investitionen zur Schaffung von Wohnraum der an anhaltenden Trend „Zurück in die Stadt“ unterstützt. Aus diesen Gründen und weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

## 3 Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innenstadt zwischen den Straßen Becker- und Fischergrube. Er umfasst die Flurstücke 1/2, 3/4, 5/2, 6/4, 32/7, 37/8, 42/1, 42/2, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51/1, 55/14 in der Gemarkung Innere Stadt, Hansestadt Lübeck, Flur 88.

An den Geltungsbereich grenzen:

- nördlich die Verkehrsfläche der Fischergrube,
- westlich die Bebauung westlich der Straße Ellerbrook,
- südlich die Verkehrsfläche der Beckergrube,
- östlich die Blockinnen- und die Blockrandbebauung an der Kupferschmiedestraße.

## 4 Städtebauliche Ausgangssituation

### 4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Block 88 und angrenzende Flächen wurden im 12./13. Jahrhundert mit Bauschutt angefüllt, um eine Bebauung des ehemals sumpfigen Geländes zu ermöglichen.

Die Bebauung begann an der Beckergrube, die Eckhäuser standen meistens traufständig, die übrigen Häuser giebelständig. Dieses galt auch für die Fischergrube, die etwas später bebaut wurde.

Der Ellerbrook war ein untergeordnetes Siedlungsgebiet für Arbeiter und Fischer. Hier stehen heute noch die ältesten Häuser des Blockes aus dem 16. Jahrhundert.

Aus einem Bestandsplan von 1910 lässt sich die typische Blockrandbebauung mit den schmalen Grundstücken und den unterschiedlich großen Innenhöfen gut ablesen. Die Tiefe der Blockrandbebauung entspricht der Wichtigkeit der Straßen: tiefe Bebauung an der Becker- und Fischergrube, schmale (Buden-)Bebauung am Ellerbrook. Die Brachegrundstücke des Altstadtblockes Nr. 88 zwischen Fischergrube, Ellerbrook und Beckergrube sind Folge der Kriegszerstörung der westlichen Altstadt von Lübeck und seit diesem Zeitpunkt nahezu unbebaut. Heute befindet sich hier ein großer Parkplatz. Im Osten des Blockes, an der Kupferschmiedestraße und den oberen Bereichen der Becker- und Fischergrube ist die historische Bebauung erhalten geblieben bzw. wieder aufgebaut worden. Im Westen, innerhalb des Ellerbrook, sind im Plangebiet lediglich fünf kleine, zweigeschossige historische Häuser erhalten. Weiterhin befinden sich an der Fischergrube noch zwei weitere Wohngebäude aus den 60er Jahren. In der Beckergrube wurde östlich des Plangebietes ein ca. 60 m langes und vier- bzw. siebengeschossiges Verwaltungsgebäude mit durchgehender Fensterfront im Stile der 60er Jahre errichtet. 1997 erfolgte eine bauliche Arrondierung. In der Fischergrube wurde der kriegszerstörte Blockrand teilweise durch viergeschossige traufständige Wohnbebauung mit einfach gestalteten Backsteinfassaden ergänzt. Das Blockinnere wird durch einen lang gestreckten, in Nord-Süd-Richtung liegenden viergeschossigen Gebäuderiegel, ebenfalls mit Backsteinfassade und Satteldach, in zwei Teile getrennt. Es handelt sich um ein von der Stadtverwaltung genutztes Bürogebäude. Das Gebäude wird über die Beckergrube westlich des Possehlgebäudes erschlossen. Unterhalb des Parkplatzes befindet sich eine bedeutende archäologische Kulturschichtung, aus der wertvolle Befunde aus der Besiedlung der Lübecker Altstadt vermutet werden. Das gesamte Plangebiet ist als eingetragenes Bodendenkmal geschützt.

## **4.2 Bisherige Festsetzungen**

Die südliche Hälfte wird vom Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 01.10.00 – Innenstadt – erfasst, der lediglich die Art der baulichen Nutzung – MK – festsetzt und die Zulässigkeit von Spielhallen steuert. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

## **4.3 Entwicklungen aus anderen Planungen**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderungen, entwickelt.

# **5 Planungsgrundsätze**

## **5.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die letzte große Baulücke in der Lübecker Altstadt zu schließen und sie in Anlehnung an die historische Baustruktur überwiegend für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Wesentliche Ziele sind die Wiederherstellung der Blockrandbebauung an den Straßen, das Einfügen der vorhandenen historischen Bebauung am Ellerbrook, die Bebauung des Blockinneren mit einer höhengestaffelten Wohnbebauung und die Berücksichtigung der historischen Parzellenstruktur durch eine vertikale Gliederung der Fassaden.

Außerdem ist auf die im Boden liegenden historischen Funde Rücksicht zu nehmen.

Die o.g. Ziele gingen erstmals 2006 in eine stadtplanerische Studie ein, die in der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck und im Gestaltungsbeirat ausführlich diskutiert wurde. Auf dieser Grundlage fand Anfang 2008 ein gutachterlicher Wettbewerb für die geplante Bebauung an der Fischergrube und für zwei Abschnitte am Ellerbrook statt, an dem vier Büros teilnahmen.

Unter Berücksichtigung der Studie und des prämierten Entwurfes wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das wiederum mit der Bauverwaltung und dem Gestaltungsbeirat abgestimmt wurde und als Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplanes diente.

## **6 Inhalt der Planung**

### **6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Das 'Allgemeine Wohngebiet' an der Fischergrube wird weiter nach Süden in Richtung Beckergrube ausgedehnt. An der Beckergrube wird ein Mischgebiet festgesetzt, um dem Ziel der Mischnutzung mit einem höheren Wohnanteil Rechnung zu tragen.

Die vollständige Versiegelung der nicht mit Gebäuden überbauten Flächen im MI-Gebiet resultiert aus der Notwendigkeit, die Erschließung der Tiefgarage und der angrenzenden Gebäude sowie des Possehl-Grundstückes über diesen Hof gewährleisten zu müssen. Die Geschossigkeit der Blockränder orientiert sich an der umgebenden/angrenzenden Bebauung und an der Bedeutung der Straßen: 5-geschossige Bebauung an der Beckergrube, 4 bis 5-geschossige Bebauung an der Fischergrube und im südlichen Abschnitt des Ellerbrooks, 2 und 3-geschossige Bebauung im verbleibenden Teil des Ellerbrooks.

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich sowohl an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes als auch an den umgebenden Gebieten der westlichen und nordwestlichen Altstadt. In der nordwestlichen Altstadt liegt der Schwerpunkt der baulichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan auf Wohngebieten, in der westlichen Altstadt finden sich sowohl Wohngebiete als auch gemischte Bauflächen, wobei die gemischten Bauflächen hier einen höheren Anteil aufweisen.

Im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes wird deshalb im Bebauungsplan ein 'Allgemeines Wohngebiet', im südlichen Teil zur Beckergrube ein Mischgebiet festgesetzt. Um funktionale und gestalterische Störungen in den Baugebieten auszuschließen, sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten unzulässig.

#### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 und im MI-Gebiet sind Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GRZ-Obergrenze und der GFZ-Obergrenze zulässig. Im Plangebiet ist eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 genannten Kappungsgrenze von 0,8 möglich.

§ 17 Abs. 2 BauNVO nennt drei Voraussetzungen für die Überschreitungen, die im B-Plan Nr. 01.12.04 erfüllt sind:

- 1) Besondere städtebauliche Gründe: Der Bebauungsplan setzt eine hoch ausnutzbare Blockrandbebauung fest, wie sie in der Lübecker Altstadt typisch ist. Mit den straßenseitigen Baulinien und der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise werden die historischen Baufluchten aufgenommen und der historische Blockrand wieder hergestellt.

## 2) Ausgleichende Maßnahmen

Die Überschreitungen des Maßes der Nutzung gegenüber den Angaben in der BauNVO werden durch folgende Faktoren ausgeglichen:

- Durch die 2-seitige Ausrichtung der Gebäude zur Straße und zu den Blockinnenhöfen wird auch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Blockrandbebauung gesichert.
- Große Abschnitte der Blockrandbebauung am Ellerbrook befinden sich gegenüber einem Spielplatz/eines Kirchhofes, deren Flächen von Bäumen und flächigem Grün geprägt sind.
- Die Blockinnenbebauung wird durch die Innenhöfe, Rückstaffelungen und durch den Freiraum auf dem östlich angrenzenden Possehl-Grundstück ausreichend belüftet und belichtet.
- Gründächer und Festsetzungen zum Grünanteil in den Innenhöfen sichern eine ausreichende und altstadttypische Grünversorgung für die Bewohner.
- Die zu überbauenden Flächen werden heute als Parkplatz genutzt. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen sind durch die schon heute vorhandene, fast vollständige Versiegelung nicht zu befürchten.
- Im Blockinnenhof ist ein Gebäude geplant, das durch quer liegende, in der Geschosigkeit abgestufte Kämme geprägt ist. Das Maß der Nutzung ist geringer als das der Blockrandbebauung, um eine ausreichende Belichtung und Lüftung zu gewährleisten. Die gewählte Baustruktur orientiert sich an den historischen Vorbildern der Altstadt: Gebäude begrenzen mehrere überwiegend grüne Innenhöfe, die für private Nutzungen zur Verfügung stehen und dem Block insgesamt eine eigenständige Freiraumstruktur geben.
- Positiv ergänzt wird die Freiraumsituation durch Dachterrassen und Gründächer, durch die Grünfestsetzungen an der Ostseite des WA6 auf der Tiefgarage und durch Pflanzgebote.

3) Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### 6.1.3. Bauweise

Auf Grund der Zielsetzung, die Blockränder im Plangebiet wieder zu schließen, ist im Plangebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt worden.

Da die Gebäude straßenseitig in der historischen Flucht errichtet werden und sich die Trauf- und Gebäudehöhen an die umgebende Bebauung anlehnen, wurden im B-Plan entlang der Beckergrube, Fischergrube und dem Ellerbrook Baulinien und Gebäude-/Traufhöhen festgesetzt.

Hierdurch ergeben sich teilweise Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 LBO an den Blockaußenseiten, die sich jedoch im Rahmen der Altstadt - typischen Strukturen befinden und die historische Blockrandbebauung wieder aufnimmt.

## 6.2 Gestaltung

Die Gestaltung der Baukörper (Fassade, Dachausbildung, Dachmaterialien), insbesondere entlang der Straße Ellerbrook und der Fischergrube, ist in Anlehnung an die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt geplant. Ausnahmen sind begründet in der kompletten Neubebauung und der intensiven Auseinandersetzung im Rahmen eines Gutachterverfahrens bzw. den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates.

### **6.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von der Beckergrube über den östlichen Teil der Mischgebietsfläche. Hier wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowohl zugunsten der Anlieger einiger Flurstücke im Plangebiet als auch für Anlieger eines Flurstücks östlich des Plangebietes festgesetzt, um die Erreichbarkeit der Tiefgarage im Plangebiet und der Stellplätze auf dem Possehl-Grundstück zu gewährleisten.

Eine weitere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Fischergrube in den Blockinnenbereich. Hierüber wird der Innenhof der geplanten Bebauung Ecke Fischergrube / Ellerbrook erschlossen.

Als Fußgängererschließung ist ein Zugang vom Ellerbrook zur Innenhofbebauung vorgesehen.

Über mehrere Buslinien in der Beckergrube ist das Plangebiet an das Netz des Stadtverkehrs Lübeck angebunden.

### **6.4 Stellplätze und Garagen**

Teilflächen des WA und des Mischgebietes sind mit einer Tiefgarage unterbaut. In der Tiefgarage stehen ausreichend Stellplätze für die zukünftige Nutzung der Baugebiete zur Verfügung.

Für die Besucher des angrenzenden Possehlgebäudes werden 6 oberirdische Stellplätze in Zufahrtsnähe zur Verfügung gestellt.

### **6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

#### **6.5.1. Versorgung**

In der Becker-, der Fischergrube und dem Ellerbrook verlaufen die Trinkwasser- und Gasleitungen der EWL.

#### **6.5.2. Entsorgung**

Die Regenwasserableitung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das Netz der Entsorgungsbetriebe in der Becker-, Fischergrube und dem Ellerbrook.

Da die vorhandenen Vorflutleitungen aus dem Einzugsgebiet nur eine begrenzte Regenwassermenge von 48l/s x ha aufnehmen können, müssen sehr wahrscheinlich Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet geschaffen werden. Näheres wird auf der Ebene des Bauantrages geregelt.

### **6.6 Grün- und Freiflächen**

Im Plangebiet sind Innenhöfe mit insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Innenhöfe müssen überwiegend begrünt werden, um der Wohnnutzung eine ausreichende Freiraumversorgung zu gewährleisten.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser durch zusätzliche Versiegelungen gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt, sind damit zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Die vorhandenen Pappeln werden gefällt und nach den Vorgaben der Lübecker Baumschutzsatzung ausgeglichen/ersetzt.

## **6.7 Emissionen / Altlasten**

### **6.7.1. Lärm**

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner müssen passive Schallschutzmaßnahmen an den straßenzugewandten Fassaden geplant werden. Der Nachweis ausreichender Maßnahmen ist im Bauantrag zu führen.

### **6.7.2. Altlasten**

Auf den Grundstücken Beckergrube 54-58 gab es eine ARAL-Tankstelle. Die technischen Anlagen wurden bis Ende 1997 unter gutachterlicher Aufsicht rückgebaut. Es ist davon auszugehen, dass aus dem Betrieb der ehemaligen Tankstelle keine Altlasten mehr vorhanden sind.

## **6.8 Denkmalpflege / Archäologie**

Die Erhaltung der vorhandenen mittelalterlichen Bebauung am Ellerbrook ist ein wesentliches Ziel der Denkmalpflege. Durch die Integration der vorhandenen Häuser am Ellerbrook in das Bebauungskonzept wird dieses Ziel berücksichtigt.

Das Plangebiet lag ursprünglich im Bereich der Traveniederung und war Überschwemmungsgebiet. Im Verlauf des 13. Jahrhunderts wurde es mit Bauschutt aus dem übrigen Stadtgebiet um bis zu drei Meter aufgefüllt, trockengelegt und bebaut.

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Landesverordnung vom 8. April 1992 festgelegten Grabungsschutzgebietes „Innere Stadt“ der Hansestadt Lübeck. Die Planung wurde mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege abgesprochen. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden archäologische Grabungen durchgeführt, um Erkenntnisse über die Siedlungsgeschichte des Grundstückes zu gewinnen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden Regelungen für die Gründungen der Bauwerke etc. getroffen.

## **6.9 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt auf der Westseite des Altstadthügels und bildet mit seiner Oberfläche eine schiefe Ebene, so dass Teilbereiche mit einer Bodenoberfläche bis 3,87 m üNN im Hochwasserbereich liegen. Dies gilt für die Grundstücke Ecke Ellerbrook / Fischergrube. Hier müssen Vorkehrungen zum Schutz von Gebäuden und Menschen getroffen werden. Es dürfen im Hochwasserbereich keine Wohnungen geplant werden, deren Fußbodenhöhe der Aufenthaltsräume ausschließlich unter der Hochwasserschutzgrenze von 3,87 m über NN liegen.

## **7 Kosten und Finanzierung**

Durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 01.12.04 sind für die Hansestadt Lübeck keine Kosten zu erwarten, da der Investor alle Aufwendungen trägt.

Lübeck, 27.10.2008  
PROKOM in Abstimmung mit  
5.610.3 - Stadtplanung

Übersichtsplan

